



Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandler

Odd-Arild Holen, 51568714
fmrooah@statsforvalteren.no

Klageavgjørelse i byggesak - gnr. 33, bnr. 1, Svebastadveien 114, Sandnes kommune - tiltakshaver: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU)

Nabo samt Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland og Naturvernforbundet i Rogaland har påklaget kommunens vedtak om tillatelse til jordforbedring/massefylling. Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 22.02.2022.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om massefylling med jordforbedring av eksisterende fulldyrket område. Tiltaket har vært redusert i flere omganger og har vært to ganger på høring.

Søker har nå endret planene for fyllingene betraktelig. Størrelsen på fyllingen er begrenset til ca. 33 dekar med en størrelse på ca. 50 000 m³ og forhold som har vært problematiske med tiltaket har blitt adressert. Håndtering av vann og partikkelspredning er nærmere avklart og løses gjennom åpne grøfter og sedimenteringsdammer. I tillegg vil selve gjennomføring av fyllingen, i to faser hindre uheldig avrenning.

Det har kommet inn nabomerknader mot søknaden. Merknadene er kommentert av Tunge Maskin AS på vegne av tiltakshaver.

Områdeutvalg sørøst: Austrått, Bogafjell og Figgjo i Sandnes kommune har 04.03.2020 tilrådet at det gis dispensasjon til tiltaket.

Statsforvalteren har i brev datert 08.09.2021 frarådet at det gis dispensasjon.

Norsk Landbruksrådgiving Rogaland har i brev datert 21.09.2021 gjort en faglig vurdering av omsøkt tiltak. Det blir vist til at det med dagens arrondering er vanskelig å høste, og at store deler av arealet er så vått at det er dårlig egnet for beite. De våte områdene er leveområder for leverikter som gir store helseutfordringer for beitende dyr. Med omsøkt terrengarbeider vil området få en jevn helning



med god drenering og god jordutnytting. Det konkluderes med at tiltaket virker godt planlagt og vil være en oppgradering av den dyrkede jorden.

Utvalg for by- og samfunnsutvikling i Sandnes kommune fattet 12.01.2022 følgende vedtak:

"Det gis midlertidig dispensasjon fra LNF formålet og kommuneplanens § 1.2 krav om regulering. Dispensasjonen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og med følgende vilkår:

- 1. Massefyllinger skal være ferdigstilt innen 15. mars 2025.*
- 2. Det må søkes om tillatelse til tiltak før arbeidene kan starte.*
- 3. Sedimenteringsdammer og renseanlegg må etableres før arbeidet med fylling starter.*
- 4. Tillatelse etter forurensningsforskriften må foreligge før arbeider med fylling kan starte.*
- 5. Tillatelse etter Lov om Jord (jordlova) må foreligge før arbeider med fylling kan starte.*
- 6. Fylling av masser må utføres utenfor hekkeperioden (15. mars – 01. juli) til Vipen.*
- 7. Det tillatelse kun fylt rene masser jf. Forurensningsforskriften.*
- 8. Gjeldende grenser for støy- og støvforurensning for tilstøtende bebyggelse skal ikke overskrides i anleggsperioden jf. Retningslinje T-1442 for behandling av støy i arealplanlegging og retningslinje T-1520 for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging.*
- 9. Fyllingsområdet skal vannes i tørre perioder for å unngå støvflukt."*

Vedtaket ble påklaget av Norsk Ornitologisk Forening/Birdlife Rogaland og Naturvernforbundet i Rogaland i felles brev datert 04.02.2022. Klagerne ber om at det ikke gis dispensasjon av hensyn til vipene som hekker i området. Klagerne frykter at massefyllingen vil fortrenge arten. Det vises til at nydyrking og/eller drenering av fuktareal er blant årsakene til at vipebestanden går sterkt tilbake. Vipen fikk endret status på Rødlista for arter i november 2021 fra «sterkt truet» til «kritisk truet».

Vedtaket ble også påklaget av Berit Wathne Auestad i brev datert 09.02.2022. Klager mener at saken ikke er godt nok opplyst og at hennes merknader ikke er blitt tilstrekkelig hensyntatt. Det vises til at terrenget skal heves så mye noen plasser at tiltaket fremstår mer som et deponi enn som jordforbedring. Tiltaket vil rasere kulturlandskapet og vil flate ut landskapet slik at det blir helt endret. Videre vises det til at dette vil ramme vipene negativt.

Statsforvalteren har gitt ny uttale i brev datert 10.02.2022. Etter en samlet vurdering av kommunens oppfølging av merknader, og vilkår som er satt for dispensasjonen, har Statsforvalteren kommet frem til at det ikke skal klages på vedtaket.

Tunge Maskin AS har i brev datert 14.02.2022 gitt merknader til klagen. Det vises blant annet til at for å utnytte mineraljord best mulig, utføres først terrengarrondering med å fylle opp med undergrunnsmasser for å forme terrenget riktig før det legges tilbake et topplag med jord. Videre vises det til rapport om vipen i Sandnes kommune fra 2020, og det pekes på at tiltaket skal gjennomføres på en måte som hensyntar vipebestanden.

Sandnes kommune behandlet klagen i delegert sak 22.02.2022 og opprettholdt kommunens tidligere vedtak.

Statsforvalteren viser for øvrig til sakens dokumenter.

Statsforvalterens vurdering



Statsforvalteren legger til grunn at klager har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ved behandling av klagen kan Statsforvalteren prøve alle sider av saken og ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Statsforvalteren kan selv treffe nytt vedtak i saken, oppheve eller sende det tilbake til kommunen for hel eller delvis ny behandling.

Vesentlig terrenginngrep krever søknad og tillatelse av kommunen jf. pbl. § 20-2 jf. § 20-1 bokstav k. Kommunen skal gi tillatelse dersom et tiltak ikke er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven jf. pbl. § 21-4.

Eiendommen er i hovedsak uregulert og i kommuneplanen angitt med landbruks-, natur- og friluftformål (LNF-formål). I LNF-områder er det bare tillatt med bygge- og anleggstiltak i forbindelse med natur eller friluftsliv eller som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jf. pbl. § 11-7 andre ledd nr. 5. Utgangspunktet er at i landbruksområder skal det ikke tillates utfyllinger som går utover et landbruksfaglig behov. Det er i denne saken søkt om så store massefyllinger at tiltaket vurderes å være i strid med arealformålet. Videre utløser tiltaket krav om reguleringsplan jf. kommuneplanbestemmelsene pkt. 1.2.

Etter pbl. § 19-1 kan dispensasjon gis etter grunngitt søknad.

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av pbl. § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensynet til en forsvarlig og fornuftig areal- og ressursdisponering. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plankrav

Hensynene bak kravet om reguleringsplan er bl.a. å sikre en demokratisk og forsvarlig arealdisponering, og sikre at nødvendige behov for infrastruktur (veger, gang- og sykkelveger, tiltak for trafikksikring etc.) er tilstrekkelig vurdert, tatt hensyn til og avklart før utbygging kan skje. Plankravet skal sikre en helhetlig utvikling av et område, og at alle relevante forhold er tilstrekkelig utredet før utbygging kan skje.

Som hovedregel er det viktigere å utarbeide reguleringsplaner for byggeområder og i områder med mye aktivitet. I større LNF-områder vil det bare unntaksvis være nødvendig å avklare detaljer på reguleringsplan-nivå. Statsforvalteren kan ikke se at det i denne konkrete saken er grunnlag for å kreve en tidkrevende og kostbar reguleringsprosess. Alle nødvendige avklaringer kan vurderes gjennom den konkrete byggesaken. Vi vurderer det slik at en dispensasjon fra plankravet ikke vil vesentlig tilsidesette hensyn bak plankravet, og at det har klart større fordeler enn ulemper.

Arealformål

LNF-formålet skal blant annet sikre landbruksinteresser og ferdsel-, frilufts-, og landskapsinteresser og hindre tiltak som kan skade landskapsinteressene og virke privatiserende og skade området sin verdi som rekreasjons- og friluftsområde for allmenheten.

Tiltaket er klart positivt for landbruksinteressene. Det vil likevel kunne ha negative effekter for natur- og landskapsinteresser. For mange vil et flatt fulldyrket areal ha en noe lavere landskapsverdi enn



dyrkede områder med mer naturlige utforminger. Videre er det pekt på at terrengarbeidene vil kunne være til ulempe for artsmangfoldet, og da særlig vipene.

Kommunen har stilt en rekke avbøtende vilkår som reduserer tiltakets ulemper, herunder at grenseverdier for støy- og støv ikke skal overskrides og at massefylling ikke skal skje i vipens hekkeperiode. Tiltakshaver/søker har også vist til at forholdene rundt vipen er kartlagt og ivaretas for området. De anfører å ha gode og etablerte rutiner for å sikre vipen. Gjennomføringen av fyllingen i faser er også planlagt rundt vipens levesett. Det er også vist til at utdrag fra viperapporten av 2020 hvor det går frem at vipene trolig er relativt stedstro til større områder, og at akkurat hvor reirene legges vil variere fra år til år.

Statsforvalteren vurderer det slik at vipene er ivaretatt og at hensynene bak arealformålet ikke blir vesentlig tilsidesatt av tiltaket. Vi vurderer det videre slik at fordelene for landbruksinteressene er klart større enn ulempene for natur- og landskapsinteressene. Vilårene for å gi dispensasjon er etter dette oppfylt slik at kommunen kunne velge å innvilge dispensasjon.

Statsforvalteren har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og opprettholder kommunens vedtak.

Statsforvalteren har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Vedtak:

Statsforvalteren stadfester kommunens vedtak av 12.01.2022.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Svein Undheim
seniorrådgiver

Odd-Arild Holen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

DIN BYGGTJENESTE AS	Skjævelandveien 20	4322	SANDNES
NORGES MILJØ- OG BIOVITENSKAPELIGE UNIVERSITET (NMBU)	Postboks 5003	1432	ÅS
NORSK ORNITOLOGISK FORENING AVD. ROGALAND	Postboks 50	4301	SANDNES
TUNGE MASKIN AS	Tungenesveien 171	4071	RANDABERG
Berit G Wathne Auestad	Svebastadveien 76	4325	Sandnes
NATURVERNFORBUNDET I ROGALAND	Henrik Ibsens gate 59	4021	STAVANGER